



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 036/2025

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	A presente contratação se torna necessária para que o município possa, através do Programa Minha Casa Minha Vida, após subsidiar a produção de unidades habitacionais novas com o Condomínio de 120 Unidades Habitacionais 08 Blocos – 04 Pavimentos, no bairro Vila Ivete no município de Mafra/SC, com a elaboração do PTS, fornecer um documento técnico que oriente futuras intervenções sociais, garantindo planejamento estruturado, diagnóstico preciso e diretrizes metodológicas adequadas. Com a execução do Projeto Técnico Social, a contratação pretende promover a participação e a inserção social da população beneficiária no território e no empreendimento, visando à melhoria das condições de vida, à concretização de direitos sociais, à articulação das políticas públicas e à garantia da sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.

ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	☐ Sim. Especificar item do PCA: nnn.
	☒ Não. Providências: O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual de 2025, pois, não havia previsão líquida e certa de iniciar o Projeto Técnico Social, uma vez que o mesmo está atrelado ao início e andamento das obras de construção das unidades habitacionais do Condomínio Residencial Vivaldo Herbst.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO	
III - requisitos da contratação;	
QUAL O TIPO DE OBJETO?	☐ Bem. ☒ Serviço.
QUAL A NATUREZA?	☐ Continuada. ☐ Com monopólio. ☐ Sem monopólio.
	☒ Não continuada.
QUAL A VIGÊNCIA?	☐ 30 dias (pronta entrega). ☐ 180 dias. ☒ 12 meses. ☐ dias. ☐ Outro: ☐ meses. ☐ anos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(X) Sim () Não () Não se aplica
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	Contrato nº: nnnn/aaaa. Prazo final: dd/mm/aaaa. () Sim. (X) Não.
ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A empresa selecionada será responsável pela execução das ações da Etapa 1 do PTS definidas e detalhadas no Termo de Referência. A empresa será responsável ainda pela elaboração e execução do Projeto de Trabalho Social da Etapa 2/Fase Pós Ocupação, observando as disposições da Portaria 75/2025/MCID sobre o Trabalho Social nos programas de Habitação de Interesse Social do Ministério das Cidades. A execução do objeto deverá iniciar imediatamente após a assinatura do contrato com a Autorização de Ordem de Serviço expedida pelo Município seguindo o cronograma apresentado no Termo de referência com vigência de 12 meses. O serviço será prestado aos contemplados do Programa Minha Casa Minha Vida-FAR do Condomínio Residencial Vivaldo Herbst como beneficiários diretos, e com a população do entorno, como agentes de impactos indiretos.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	() Sim. Especificar: (Indicar o critério ou prática). (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	() Sim. (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA CONTRATUAL?	() Sim. Especifique: (x) Não.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO?	() Sim. Prazo: (x) Não.
---	--------------------------------------

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO				
IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;				
COMO SE OBTVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	() Análise de contratações anteriores. () Análise de contratações similares. (X) Outro. Especificar: O Município de Mafra recebeu comunicado da Caixa Econômica Federal, solicitando apresentação do Trabalho Técnico Social, para tanto, a próxima etapa é apresentar a empresa ao agente financeiro, etapa esta que depende da formalização de certame licitatório, conforme segue nos emails recebidos pelo Departamento de Habitação em anexo.			
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	As ações da Etapa 1 do PTS definidas e detalhadas no Termo de Referência, bem como, as atividades de elaboração e execução do Projeto de Trabalho Social da Etapa 2/Fase Pós Ocupação, são observadas nas disposições da Portaria 75/2025/MCID sobre o Trabalho Social e também nos programas de Habitação de Interesse Social do Ministério das Cidades.			
ESPECIFICAÇÃO	Item	Descrição	Und	Qtd
	ETAPA 01 FASE PRÉ OCUPAÇÃO	Execução das atividades prévias e de Pré-Contratação de mutuários, planejadas e apresentadas pela empresa	UN	01



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

		Elaboração do Projeto Técnico Social, conforme a estrutura lógica dos eixos temáticos do trabalho social previsto na Portaria 75/2025 M Cidades		
	ETAPA 02 FASE PÓS OCUPAÇÃO	Execução das atividades e Pós-Ocupação previstas no PTS	UN	01

LEVANTAMENTO DE MERCADO

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	() Consulta a fornecedores. () Contratações similares. () Internet. () Audiência pública. (X) Outro. Especificar: Portaria 75/2025/MCID artigo 28.
ALTERNATIVAS POSSÍVEIS	Solução 1: <i>execução indireta: quando executado por meio de terceiros, mediante parceria, contrato ou convênio</i> Pontos Positivos <ul style="list-style-type: none">● Agilidade na execução: contratação de equipe dedicada e tecnicamente qualificada.● Eficiência e escala: permite atender grande número de famílias em menor tempo.● Flexibilidade administrativa, liberando o corpo técnico municipal para funções estratégicas.● Permanece o poder de polícia e fiscalização do município, que supervisiona o cumprimento dos parâmetros técnicos e éticos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

	Pontos Negativos <ul style="list-style-type: none">● Custo direto de contratação (necessidade de licitação ou chamamento público).● Risco de qualidade variável se a contratada não possuir equipe adequada.● Necessidade de fiscalização constante para garantir aderência aos parâmetros do SUAS e da portaria.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? (X) Sim. () Não.
	Solução 2: execução direta: quando executado diretamente pelo Proponente da intervenção ou operação;
	Pontos Positivos <ul style="list-style-type: none">● Maior controle e legitimidade pública: o poder público mantém total domínio sobre o processo.● Proteção de dados sensíveis garantida internamente.● Menor risco de questionamento jurídico quanto à terceirização de atividade típica do Estado.● Integração com outras políticas públicas: a equipe local conhece o território e as demandas sociais. Pontos Negativos <ul style="list-style-type: none">● Limitação técnica e de pessoal, o município de Mafra/SC não possui mão de obra o suficiente para realizar um estudo nessa escala..● Sobrecarga da equipe: pode comprometer a qualidade e prazos.● Demora na entrega dos laudos, afetando o cronograma do empreendimento.● Custo indireto elevado, caso seja necessário deslocamento de servidores ou horas extras.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

	Esta solução é técnica e economicamente indicada? () Sim. (x) Não.
	Solução 3: execução mista: quando executado parcialmente de forma direta e parcialmente de forma indireta
	Pontos Positivos <ul style="list-style-type: none">• Equilíbrio entre controle público e apoio técnico.• Possibilidade de transferência de conhecimento entre equipes.• Garantia de participação do município em etapas-chave, como validação final dos laudos. Pontos Negativos <ul style="list-style-type: none">• Maior complexidade administrativa, pois exige coordenação entre as partes.• Risco de duplicidade de tarefas e retrabalho.• Demanda tempo de gestão, podendo não ser viável em municípios com equipe reduzida.• Não resolve totalmente a limitação de pessoal, no caso de déficit grave de técnicos.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? () Sim. (x) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Diante da realidade apresentada (ausência de profissionais qualificados e em número suficiente), a execução indireta mostra-se a modalidade mais adequada, desde que acompanhada de supervisão técnica do município. Justificativas: <ul style="list-style-type: none">• A Portaria nº 75 autoriza expressamente a execução indireta;• O município mantém o poder de polícia e fiscalização, garantindo a legitimidade e controle público;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

	<ul style="list-style-type: none">• A terceirização integral do serviço permite que o município otimize seus recursos humanos, focando em atividades finalísticas de gestão, acompanhamento e monitoramento;• É mais eficiente para atender ao cronograma do empreendimento MCMV, evitando atrasos e prejuízos às famílias beneficiárias.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	() Sim. (x) Não.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

MEIOS USADOS NA PESQUISA	() Pannel de preços. () Contratações similares. () Banco de Preços. () Fornecedores. () Internet. (x) Outro. Especificar: Os valores estimados foram estipulados pelo Programa Minha Casa Minha Vida na regras e condições do Ministério das Cidades em suas Portarias 724, 725, e 727 e suas alterações, como também, no contrato registrado na matrícula 17.097 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mafra, que reserva 2% do valor global para execução do Trabalho Técnico Social, nas cláusulas: B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - R\$ 18.480.000,00 (dezoito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), e
---------------------------------	---



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

		<p>contempla os valores de compra e venda do imóvel, se for o caso, da produção do empreendimento, tributos, seguros que garantam a parte interna do empreendimento, despesas de legalização, Projeto Trabalho Social, guarda e conservação do empreendimento e aporte complementar, se houver.</p> <p>B.3 - VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL - O valor total do Projeto Técnico Social PTS é de R\$ 369.600,00 (trezentos e sessenta e nove mil, seiscentos reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2.00% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme legislação regulamentada pelo Ministério das Cidades, gestor do programa</p> <p>Os valores utilizados para fase pós ocupação do Projeto Técnico Social, seguindo os regramentos da Portaria 75/2023, não poderá ser menor que 70% do valor global, podendo ser utilizado até 20 % do valor global em atividades de pré-contratação.</p>			
ESTIMATIVA DE PREÇO	Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
	1	Execução Das Atividades Prévias E De Pré-Contratação De Mutuários a serem planejadas pela empresa contratada Elaboração do Projeto Técnico Social, conforme a estrutura lógica dos eixos temáticos do trabalho social previsto na	R\$ 73.920,12	01	R\$ 73.920,12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

		Portaria 75/2025 M Cidades.			
	2	Execução De Atividades Pós Ocupação Previstas No TPS	R\$ 295.680,48	01	R\$ 295.680,48
			TOTAL	R\$ 369.600,00	

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

O QUE SERÁ CONTRATADO?	Empresa especializada para executar atividades de pré ocupação, elaborar e executar o Projeto de Trabalho Técnico Social (PTS) do Programa Minha Casa Minha Vida-FAR no Condomínio Residencial Vivaldo Herbst APF: 0634512-18.	
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	() Sim. (x) Não.	Justificativa: (Indicar o motivo da necessidade de assistência técnica para a contratação).
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	() Sim. (x) Não.	Descrever solução: (Contrato de manutenção).

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	() Sim.	(Indicar o motivo).
	(x) Não.	Por quê? (x) Objeto indivisível. () Perda de escala. () Tecnicamente inviável. () Economicamente inviável. () Aproveitamento da competitividade. () Outro. Especificar: (Indicar o motivo).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

RESULTADOS PRETENDIDOS

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	<div>() Manutenção do Funcionamento Administrativo</div> <div>() Redução de Custos</div> <div>(x) Aproveitamento de Recursos Humanos</div> <div>() Redução dos Riscos do Trabalho</div> <div>(x) Ganho de Eficiência</div> <div>(x) Serviço/Bem de Consumo</div> <div>(x) Realização de Política Pública</div> <div>() Outro. Especificar (<i>indicar o benefício</i>)</div>
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	A presente contratação se torna necessária para que o município possa, através do Programa Minha Casa Minha Vida, após subsidiar a produção de unidades habitacionais novas com o Condomínio de 120 Unidades Habitacionais 08 Blocos – 04 Pavimentos, no bairro Vila Ivete no município de Mafra/SC, com a elaboração do PTS, fornecer um documento técnico que oriente futuras intervenções sociais, garantindo planejamento estruturado, diagnóstico preciso e diretrizes metodológicas adequadas. Com a execução do Projeto Técnico Social, a contratação pretende promover a participação e a inserção social da população beneficiária no território e no empreendimento, visando à melhoria das condições de vida, à concretização de direitos sociais, à articulação das políticas públicas e à garantia da sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantado

PROVIDÊNCIAS PENDENTES

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim.	Especificar: <i>(Apresentar cronograma de providências a serem adotadas antes e durante o contrato para assegurar o êxito do resultado, como capacitação de servidores, adequação do espaço físico etc).</i>
	☒ Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☐ Sim.	Especificar: <i>(Indicar o PAE e o número do contrato administrativo, especificando o seu objeto correlato/interdependente).</i>
	☒ Não.	Providências: não havia previsão líquida e certa de iniciar o Projeto Técnico Social, uma vez que o mesmo está atrelado ao início e andamento das obras de construção das unidades habitacionais do Condomínio Residencial Vivaldo Herbst.

IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim.	Especificar os impactos: <i>(Detalhar impactos e possíveis medidas de mitigação dos riscos. Os impactos podem ser tanto positivos, quanto negativos)</i>
	☒ Não.	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163

Tel: (47) 3643-7181

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

CONCLUSÃO

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	(x) Sim. () Não.
--	----------------------------

Mafra - SC, 03 de novembro de 2025.

De acordo,

DANIELLE KONDLATSCH

Secretaria de Assistência Social e Habitação